CVILLE PLANS TOGETHER

Resumen de áreas temáticas

Breves resúmenes de las formas en que la actualización de la ordenanza de zonificación propuesta aborda o considera temas específicos.

Borrador de febrero de 2023

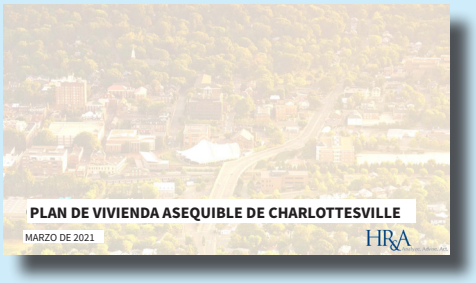
CONTENIDO

Asequibilidad de la vivienda 2
Transporte e infraestructura 4
Cambio climático y protección del medio ambiente 5
Preservación histórica 6

Para obtener más información, visite cvilleplanstogether.com/draft-zoning/

ASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA

El **Plan de Vivienda Asequible de Charlottesville** (adoptado en marzo de 2021) identificó una **infraestructura para guiar las inversiones y políticas de vivienda asequible** para aumentar los impactos de las políticas y programas de la Ciudad, eliminar las barreras de acceso y avanzar en la equidad racial en la vivienda en Charlottesville.



NECESIDADES DE IMPLEMENTACIÓN	Financiación	Haga un **compromiso financiero sólido y recurrente** para abordar las necesidades de vivienda en Charlottesville.
	Gobierno	Construir estructuras de gobierno que **institucionalicen una implementación equitativa y eficiente** del Plan de Vivienda Asequible.
HERRAMIENTAS	Uso de la tierra	Revisar **los reglamentos y los procesos de aprobación de urbanizaciones** para aumentar la oferta de viviendas y frenar el aumento en el costo de la vivienda, mientras protege a las comunidades de bajos ingresos y otras comunidades marginadas.
	Derechos de los inquilinos	Cambiar la política local y abogar a nivel estatal para expandir la capacidad de Charlottesville para **apoyar los derechos de los inquilinos.**
	Subsidio	**Enfocar y alinear los programas de subsidios con las prioridades definidas por la comunidad** y realizar cambios para aumentar los impactos.

El Plan de Vivienda Asequible establece varias estrategias diferentes para alcanzar sus objetivos, incluyendo los compromisos de financiación, para aumentar el inventario existente de viviendas subvencionadas en casi un 70%, conservar casi el 40% de las viviendas subvencionadas existentes en riesgo de volverse inasequibles u obsoletas, y brindar asistencia directa anualmente hasta a 2,000 hogares que enfrentan inestabilidad de vivienda.

Pero, todas estas estrategias dependen de la oportunidad de construir más viviendas en Charlottesville.

Uno de los objetivos principales de los cambios de zonificación es aumentar las opciones de vivienda en toda la ciudad, incluyendo **más viviendas** que sean **más asequibles** tanto para los inquilinos como para los propietarios potenciales en una variedad de niveles de ingresos, particularmente los niveles de ingresos bajos y medios.

Para ayudar a garantizar que las unidades sean asequibles para más personas, los cambios de zonificación propuestos incluyen el uso de una política de **zonificación inclusiva** y una política de **bonificación por densidad de viviendas asequibles** que son aplicables **no solo a construcciones nuevas sino también a reparaciones, conversiones y renovaciones**.

Obtenga más información sobre estas políticas propuestas en la página siguiente.

Áreas comunitarias sensibles

El Plan Integral identifica una superposición propuesta de áreas comunitarias sensibles (-SA), que tendría requisitos para proporcionar unidades asequibles antes de las unidades a precio de mercado. El equipo de Cville Plans Together está estudiando el concepto de Área Comunitaria Sensible en el contexto de las políticas propuestas de bonificación de vivienda asequible y zonificación inclusiva.

¿Qué es "asequible"?

La zonificación propuesta **define asequible** como una unidad de vivienda en la que los pagos mensuales de vivienda (incluyendo los servicios públicos) no superan el 30% de los ingresos mensuales de alguien cuyo nivel de ingresos es igual o inferior **al 60% de los ingresos medios de la zona (AMI)**.

En 2022, el 60% de AMI es de $62,900 para un hogar de cuatro personas, lo que significa que los costos mensuales deberían ser de $1,573 o menos para un hogar de ese tamaño, con un nivel de ingresos del 60% de AMI.

¿Qué es una "unidad de vivienda" o "vivienda"?

Usamos el término “unidad” o “vivienda” para describir un lugar donde vive la gente. Debido a que el término "casa" a menudo trae a la mente una imagen de una vivienda unifamiliar, queríamos usar un término diferente para indicar que una vivienda o unidad puede abarcar más que solo una casa; también puede ser un dúplex, apartamento, condominio u otro tipo de vivienda.

Obtenga más información sobre las bonificaciones de densidad y zonificación inclusiva:

Vea un informe de agosto de 2022 aquí, o mire un video de descripción general. Puede encontrar ambos recursos en cvilleplanstogether.com/document-media-center/ (haga clic en "Draft and Final Materials")

HERRAMIENTAS DE ZONIFICACIÓN PARA ABORDAR LA ASEQUIBILIDAD

Política de zonificación inclusiva

El objetivo de la política de zonificación inclusiva propuesta es apoyar las necesidades de vivienda de Charlottesville a través de la creación **obligatoria** de viviendas asequibles que el mercado inmobiliario no abordaría ni construiría de otro modo. Esto aplica en todos los distritos de zonificación que permitan usos residenciales.

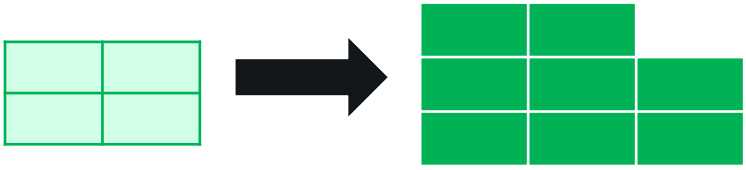
Si la nueva construcción o cualquier reparación, conversión o renovación de construcciones existentes incluye **10 o más unidades de vivienda** → **Obligatorio** incluir el **10% de unidades asequibles** para hogares con un AMI del 60% o menos

Política de bonificación de densidad de vivienda asequible

Una bonificación por densidad es diferente de una política de zonificación inclusiva porque es **opcional**. Aplica en las zonas R-A, R-B y R-C, que son principalmente residenciales y corresponden a áreas Residencial General y Residencial de Mediana Intensidad del Mapa de Uso Futuro de la Tierra del Plan Integral.

Si se trata de una nueva construcción o cualquier reparación, conversión o renovación de construcciones existentes en las **zonas R-A, R-B o R-C** → Califica para una **bonificación de densidad (unidades adicionales)** si incluyen **solo** unidades asequibles para **hogares con un AMI del 60% o menos**

Distrito: R-A	Distrito: R-B	Distrito: R-C
• Se permiten hasta 3 unidades • Se permiten hasta 4 unidades si **mantiene la estructura existente** • Se permiten hasta 8 unidades si **todas son asequibles** (ver barra lateral)	• Se permiten hasta 6 unidades • Se permiten hasta 12 unidades si **todas son asequibles** (ver barra lateral)	• Se permiten hasta 8 unidades • Se permiten hasta 16 unidades si **todas son asequibles** (ver barra lateral)



También hay una bonificación basada en la altura que se aplica en todos los distritos de uso mixto. Para todos los distritos de zonificación de uso mixto, se permiten dos pisos adicionales de altura si el 10% de las unidades **son asequibles para personas con un AMI del 50% o menos**.

TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA

Más viviendas potenciales (y residentes) en la ciudad significa que nuestra **infraestructura (transporte, agua y alcantarillado, etc.) tendrá que adaptarse con el tiempo**, como siempre lo ha hecho.

La planificación del transporte, los servicios públicos, las aguas pluviales y otras infraestructuras se realiza de forma continua, tanto a nivel regional como local.

La planificación de la infraestructura responderá a las tendencias de crecimiento anticipadas a medida que cambien con el tiempo. Los procesos de planificación de infraestructura existentes garantizarán que la ciudad y la región satisfagan las necesidades de todos los residentes.

El Plan Nacional para la Descarbonización del Transporte de EE.UU. (enero de 2023) establece que:

"Uno de los **problemas más significativos que limitan el suministro y la construcción de viviendas** es la falta de terrenos disponibles y asequibles, que en gran parte se debe a las leyes y reglamentos estatales y locales de zonificación y uso de la tierra **que limitan la densidad de viviendas**".

"La **reforma de zonificación local** puede abordar la necesidad crítica de **ampliar la oferta de viviendas** y, al mismo tiempo, **habilitar una gama más amplia de opciones de transporte** en las comunidades locales".

Más viviendas en la ciudad pueden conducir a una menor necesidad de nueva infraestructura

La zonificación por sí sola no cambia la tasa de crecimiento de una ciudad. Sin embargo, la zonificación propuesta tiene el potencial de **redirigir parte del crecimiento de la región a áreas donde tenemos infraestructura existente y planificada** en la ciudad, reduciendo así la cantidad de nueva infraestructura que puede necesitar construirse en la periferia de nuestra región (en áreas verdes no urbanizadas).

Al **permitir más tipos de construcción en terrenos baldíos, es decir, permitir que existan más tipos de viviendas en áreas de la ciudad que ya tienen infraestructura**, podemos reducir la necesidad de expandirnos a áreas no desarrolladas dentro y fuera de los límites de la ciudad.

Más viviendas en la ciudad pueden soportar una mejor accesibilidad para peatones

El Plan Integral y los cambios de zonificación respaldan una Charlottesville más transitable a pie y en bicicleta, con mejores sistemas de tránsito. **Al permitir más viviendas, significa más apoyo para más usos comerciales a escala de vecindario, así como un mejor tránsito**, los cuales apoyan la accesibilidad para peatones de la comunidad.

El **Plan Integral exige reducir o eliminar los requisitos mínimos de estacionamiento** para **promover un uso más eficiente de la tierra y reducir el costo de construcción de viviendas**. Esta estrategia reconoce que la mayoría de los propietarios seguirán teniendo estacionamiento en sus sitios para residentes o clientes, pero esa **decisión se convierte en una decisión privada basada en la necesidad en lugar de un requisito establecido por el gobierno** y se puede equilibrar con otras necesidades como vivienda o espacio abierto.

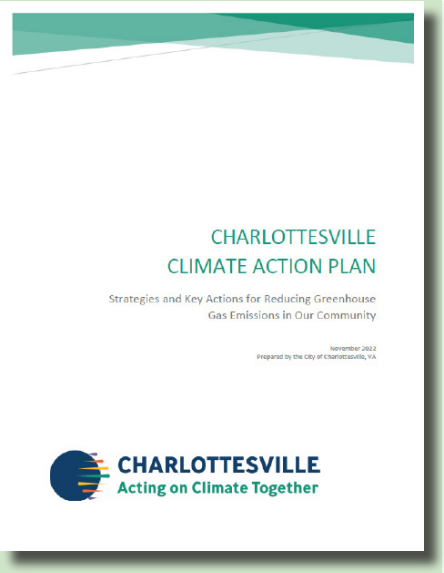
Un componente importante de la **estrategia de estacionamiento de la ciudad** será **regular el estacionamiento en la calle para que los residentes de una calle determinada tengan acceso justo e igualitario** al estacionamiento en la calle a través de permisos de estacionamiento y otros reglamentos de estacionamiento en la calle.

La **Ordenanza de Zonificación tendrá requisitos para que las nuevas urbanizaciones tengan estrategias de gestión de la demanda de transporte** que consideren los impactos de la nueva urbanización y promuevan que los residentes, clientes y trabajadores en la nueva urbanización utilicen una variedad de opciones de transporte. Las estrategias podrían incluir estacionamiento obligatorio para bicicletas, subsidios de tránsito, incentivos para no conducir y otras mejoras de infraestructura o programas de transporte.

El Plan Integral refuerza el compromiso histórico de la Ciudad con la protección de los recursos naturales y la acción climática. La zonificación se enfoca principalmente en los tipos de construcciones que se pueden construir y dónde están ubicadas, lo que brinda una oportunidad importante para redirigir el desarrollo lejos de los recursos ambientales sensibles y hacia ubicaciones que pueden ayudar a reducir los impactos climáticos en la ciudad.

El 17 de enero de 2023, la municipalidad adoptó oficialmente el Plan de Acción Climática como una enmienda al Plan Integral de la Ciudad.

El Plan de Acción Climática (PAC) es un marco estratégico sobre cómo Charlottesville puede alcanzar su objetivo de neutralidad de carbono para el año 2050.


CHARLOTTESVILLE
CLIMATE ACTION PLAN
Strategies and Key Actions for Reducing Greenhouse Gas Emissions in Our Community
November 2022
Prepared by the City of Charlottesville, VA
CHARLOTTESVILLE
Acting on Climate Together

El desarrollo de viviendas multifamiliares y de uso mixto es eficiencia energética

El cambio de zonificación brinda la **opción de tener más tipos de viviendas en todos los vecindarios**. Esto incluye más viviendas multifamiliares (como pequeños edificios de apartamentos).

Como señala el PAC: "Las viviendas multifamiliares y las urbanizaciones de uso mixto son **más eficientes energéticamente** que las viviendas unifamiliares o los edificios independientes debido a que las superficies compartidas se aíslan entre sí y **reducen la demanda de calefacción y enfriamiento**. Una urbanización más densa tiene como ventajas adicionales la **reducción de los costos de infraestructura**, **la disminución de los costos de transporte**, **un mayor acceso a los servicios** y la posibilidad de **preservar los espacios verdes** gracias al menor impacto de la urbanización".

Más viviendas en la ciudad pueden acortar los desplazamientos, lo que puede conducir a una reducción de las emisiones

El transporte representa alrededor del 30% de las emisiones de gases de efecto invernadero de Charlottesville. A partir de 2018, más de 20,000 personas viajaron a la ciudad para trabajar. Si bien estos viajes no cesarían por completo con viviendas adicionales en la ciudad, una forma en que la planificación del uso de la tierra de la ciudad (incluyendo la zonificación) puede respaldar una reducción de las emisiones es actualizar las políticas para **apoyar la oportunidad de que más personas vivan en la ciudad**, si así lo desean.

CUIDADO DEL MEDIO AMBIENTE

Proteger las vías fluviales de la ciudad y promover la respuesta de la ciudad al cambio climático mediante la plantación de árboles y con construcciones energéticamente eficientes son componentes clave del Plan Integral y el Plan de Acción Climática. Con la continua demanda de nuevas viviendas y urbanizaciones en la ciudad, **es importante que avancemos en estos objetivos**. Si bien permitir más viviendas en la ciudad ayuda a cumplir con nuestras metas para reducir las emisiones provocadas por el transporte, aún debemos abordar las emisiones asociadas con nuestras construcciones y proteger los valores de nuestras vías fluviales y árboles.

El esfuerzo de cambio de zonificación actual mantendrá las regulaciones ambientales existentes, que exceden los mandatos estatales de muchas maneras. Ahora, el personal está elaborando un proyecto para enfocarse en las nuevas regulaciones que podrían ir aún más lejos para proteger y mejorar estos recursos ambientales mientras avanzan en nuestras metas de aumentar el suministro de viviendas y las oportunidades de desarrollo en la ciudad.

PRESERVACIÓN HISTÓRICA

Actualmente, hay 60 propiedades individuales y 11 distritos históricos incluidos en el Registro de Monumentos Históricos de Virginia (VLR) y el Registro Nacional de Lugares Históricos (NRHP).

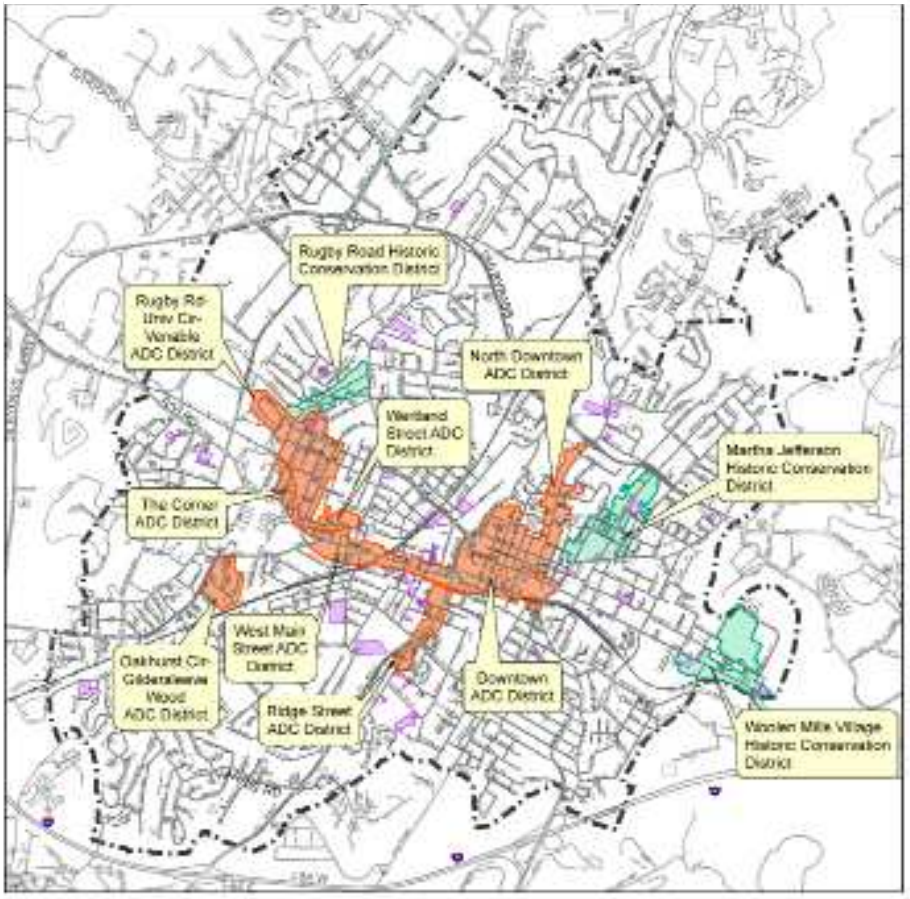
Además, aunque la mayoría corresponde a las listas de VLR y NRHP, la Ciudad ha designado como históricas 76 propiedades individuales y 11 distritos.

La ordenanza de zonificación propuesta **permitiría la reutilización adaptable de estructuras** y **unidades adicionales en sitios históricos**, lo que permitiría conservar las estructuras existentes, lo que contribuye no solo a los objetivos de preservación histórica sino también a la **sostenibilidad**. La ordenanza incluye una unidad de bonificación en el distrito Residencial A para fomentar la conservación de una estructura existente.

Se mantendrán las pautas y los requisitos relacionados con la preservación histórica, y las superposiciones actuales de preservación histórica permanecerán vigentes.

Las áreas históricas designadas por la ciudad seguirán recibiendo el mismo nivel de revisión por parte de la Junta de Revisión Arquitectónica (BAR) o la Junta de Revisión del Corredor de Entrada que reciben hoy. Las propiedades en estas áreas también tendrán la oportunidad de **proporcionar unidades de vivienda adicionales**, ya sea en el edificio principal o en áreas que se consideren apropiadas para una nueva construcción.

Distritos Superpuestos Históricos Locales (Reglamentarios) y Propiedades Protegidas Individualmente


Rugby Road Historic Conservation District
Rugby Rd-Univ Cir-Venable ADC District
North Downtown ADC District
Wertland Street ADC District
Martha Jefferson Historic Conservation District
The Corner ADC District
West Main Street ADC District
Oakhurst-Gildersleeve Wood ADC District
Ridge Street ADC District
Downtown ADC District
Woolen Mills Village Historic Conservation District

Septiembre de 2017

Ciudad de Charlottesville

Propiedades protegidas individualmente
Distritos de Control de Diseño Arquitectónico (ADC)
Distritos de preservación histórica

0 0.5 1 2 Millas